

CAHIER DES CHARGES

Contrat de gérance de l'épicerie communale

PREAMBULE

La commune de CHEZERY-FORENS est propriétaire d'un local commercial, affecté à une activité de commerce de proximité.

Ce local est positionné au centre-village avec toutes commodités, en bord de la rivière la Valserine, classée 1^{ère} rivière sauvage de France.

L'implantation de ce commerce est en bordure de route principale, reliant Lélex à Champfromier ou Confort.

Le conseil municipal, après réflexion et sur avis de la commission « commerces du village », a choisi de maintenir ce commerce en gérance libre.

Les motivations sont :

- conserver un service de qualité, unique sur la Vallée de la Valserine,
- maintenir une offre commerciale dans le village
- proposer un lieu de convivialité aux villageois

Dans ce contexte, le présent document contractualise la gérance de l'épicerie.

CAHIER DES CHARGES

1 - Objet du Contrat

Dans le cadre de la stratégie de maintien de l'habitat rural, la commune souhaite maintenir un commerce d'épicerie de proximité.

L'entretien des structures et la qualité d'accueil, devront répondre à cet objectif et permettre notamment de satisfaire les attentes d'une clientèle locale et de passage touristique.

Afin d'accueillir cette clientèle, la commune met à disposition du gérant des locaux commerciaux entièrement reconstruits.

Le bailleur confie au gérant, la gestion, l'exploitation, l'entretien, les dépenses de maintenance du matériel, des équipements et des locaux (dans le cadre de l'usage courant) et l'animation de cet équipement.

Le gérant sera seul responsable du bon fonctionnement de son activité commerciale.

Il s'engagera à garantir la qualité de cette activité et devra proposer une quantité de produits VRAC, (y compris fruits, légumes et autres produits frais) conséquente.

Le gérant exploitera le local à ses risques et périls, en se rémunérant directement auprès des usagers de ce service, conformément au présent contrat, dans le respect de la réglementation en vigueur d'hygiène, de répression des fraudes, et des contraintes fiscales.

2 - Durée du contrat

Un contrat précaire est signé pour une durée de 18 mois, au __/__/__ qui pourra être suivi d'un bail commercial de 3/6/9 ans.

En cas de remise en cause de cette gérance, pour faute et par délibération du conseil municipal, la municipalité se laisse alors le droit de lancer un nouvel appel à candidature dans un délai de 3 mois à date de notification par lettre recommandée, le gérant devra souffrir les visites des éventuels candidats.

3 - Montant du loyer

Un loyer progressif, comprenant le local et le mobilier et soumis au taux de TVA en vigueur, sera appliqué comme suit :

- 100 € H.T./mois pendant 6 mois
- 150 € H.T./mois les 6 mois suivants
- 200 € H.T./mois les 6 derniers mois

Il en sera suivi d'un bail commercial avec un loyer mensuel de 300 € H.T.

Le prix de celui-ci sera ensuite ajusté automatiquement, à la hausse ou à la baisse, pour chaque période annuelle, en fonction des variations de l'indice choisi, soit ILC, indice des loyers commerciaux, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail sur la base de l'indice du même trimestre.

4 – Répartition des responsabilités concernant le matériel

Remarques liminaires

a- Biens immeubles et meubles mis à disposition par la commune

La commune s'engage à mettre à disposition les équipements suivants :

- Un local commercial de 119 m² comprenant un vestiaire de 7.5 m² avec sanitaire, un bureau de 8 m², une réserve de 23 m² avec chambre froide.

La prise de possession s'entend « en l'état », sans que la commune ait à souffrir d'un recours du gérant pour quelques travaux que ce soit. Le gérant devra à minimum restituer à la fin du contrat un équipement sinon amélioré au moins identique (quantitativement et qualitativement) à celui dont il disposait à la signature du contrat.

La réalisation du constat d'entrée par huissier, sera à la charge de la commune, qui devra être réalisé en 2 exemplaires originaux, notifiés en recommandé avec accusé de réception à chacune des parties à l'acte.

Toutes modifications ultérieures au constat d'huissier concernant les lieux et les installations seront réalisées après accord express de la commune, dans le respect absolu des règles de sécurité.

Les biens susvisés sont mis à disposition du gérant moyennant une redevance d'occupation dont le montant est précisé à l'article 3 du présent contrat.

b- Missions du gérant

Le gérant devra proposer dans ce commerce la vente de produits d'épicerie et autres de premières nécessités, charge à lui d'en apprécier la teneur.

La qualité des prestations proposées devra être de nature à satisfaire la clientèle coutumière du lieu et attirer une nouvelle clientèle.

C'est pourquoi, devront être pris en considération une certaine éthique conviviale de l'accueil touristique dans une commune de moins de 500 habitants.

Le gérant aura la charge d'équiper au mieux de leur fonctionnement les installations mises à sa disposition comme celles qu'il pourra créer après avis du propriétaire.

c- Entretien définition et répartition

• Grosses réparations

Les installations mises à disposition du gérant sont exclusivement destinées à l'exploitation du local communal délégué et ne peuvent faire l'objet d'un autre usage ni quelconque utilisation pour quelque cause que ce soit.

Il est tenu de signaler au propriétaire tout manquement aux normes de sécurité et règles applicables.

Les réparations concernant le matériel communal seront prises en charges par le propriétaire, sans qu'un avis du conseil doive être émis, mais le gérant se devra d'en informer le maire ou son représentant.

Le gérant accepte que la Collectivité réalise, pendant la période de validité du contrat, tous les travaux à sa charge de réparation, reconstruction, construction, agrandissement et autres qu'elle juge nécessaire.

Le gérant doit laisser la Collectivité visiter les lieux au moins une fois par an pour vérifier leur état.

• Maintenance

Le gérant assure pendant toute l'année l'entretien des locaux, des abords, des espaces de stockage et de l'ensemble des installations. Il contrôle la sécurité et l'hygiène des locaux et doit maintenir l'ensemble du matériel et des équipements en bon état de fonctionnement.

Le gérant n'est pas autorisé à sous traiter à des tiers la gestion stricto sensu du commerce.

Le gérant devra recourir à des entreprises spécialisées ou à des organismes agréés pour la maintenance et les dépannages des matériels spécifiques.

Il passera des contrats d'entretien avec les entreprises adéquates et fournira le double des contrats au propriétaire.

Tous les contrats passés par le gérant avec des tiers et nécessaires à la continuité du service public devront comporter une clause réservant expressément à la commune la faculté de se substituer au gérant dans le cas où il serait mis fin au contrat et, le cas échéant, d'y mettre fin. Cette clause est une faculté à discrétion de la commune, en aucun cas elle constitue pour elle un engagement de reprise.

Le gérant qui souhaiterait réaliser, à ses frais et dans le but d'assurer la mission qui lui est impartie, des travaux de modifications, d'améliorations ou d'embellissements sur les biens objets de la délégation devra en avertir préalablement la Collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception en fournissant l'état descriptif et estimatif des travaux envisagés.

La commune bénéficiera alors d'un délai de trois mois pour se prononcer et dire si elle désire effectuer elle-même les travaux, à ses frais, ou si elle accepte que le gérant les réalise à ses frais, ou si elle s'y oppose pour un motif sérieux.

Ces travaux d'aménagement ne pourront en aucun cas entraîner une transformation des locaux, sauf autorisation expresse de la Collectivité.

Tous les embellissements, amélioration, installations, décors quelconques réalisés par le gérant au cours de la période d'exploitation prévue au contrat deviennent, à l'échéance, propriété de la Collectivité, sans aucune indemnité pour le gérant.

Le gérant ne doit pas réaliser des investissements dont la durée d'amortissement excéderait la date d'expiration du présent contrat.

- Petit entretien courant

Sont visés tous les travaux d'entretien, de petites et grosses réparations nécessaires au bon fonctionnement du commerce et au maintien de son niveau de prestations.

La bonne conservation de l'ouvrage tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et la maintenance technique sont à la charge du gérant.

Les espaces d'usage public doivent présenter un état permanent de parfaite propreté tant visuel que sanitaire.

Le gérant ne pourra apporter aucune modification, adjonction ou suppression aux installations qui lui sont mises à disposition, sans autorisation écrite préalable de la commune.

Les équipements spécifiques et de sécurité devront être maintenus en parfait état de fonctionnement et répondre aux normes de sécurité et à la réglementation en vigueur. Le gérant sera autorisé à effectuer les interventions rendues nécessaires par cette obligation. La commune se réserve sur ce point le droit de procéder à des contrôles impromptus.

Le gérant devra répondre, dans le délai le plus court possible, à toutes injonctions du bailleur concernant un manquement manifeste à l'obligation d'entretien.

Le gérant prendra à sa charge les contrats d'évaluation de la conformité et la certification, de la maintenance et d'entretien des équipements et dispositifs divers.

Autres obligations

La commune s'engage à garantir les conditions de tranquillité et de sécurité nécessaires à l'exploitation du commerce.

La commune examinera toute proposition du gérant visant à améliorer les équipements et services.

Toute demande écrite du gérant recevra une réponse écrite, même de principe, dans les meilleurs délais.

Si l'avis du Conseil Municipal est requis, la question sera inscrite à l'ordre du jour du prochain conseil municipal (dont la fréquence est à minima trimestrielle).

L'ensemble des équipements devra être conforme à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), notamment en matière d'accessibilité des PMR.

La sécurité des lieux et des installations vis-à-vis du public ou du gérant lui-même est assuré par celui-ci, il en est responsable.

- Energie et fluides

Le gérant assure la surveillance des compteurs.

Le gérant prendra en charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, à savoir : eau, gaz, électricité, chauffage, ainsi que tous les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au service.

Toute modification des réseaux nécessaires au bon fonctionnement du commerce devra faire l'objet d'un accord préalable du bailleur.

Des compteurs distincts pour tous les réseaux devront être ouverts par le gérant et à son nom.

Toute modification de réseau devra faire l'objet d'une demande préalable à la municipalité.

5 - Personnel

Le gérant est l'employeur. A ce titre, il affecte le personnel nécessaire en nombre et en qualification, applique la législation du travail et éventuellement la convention collective de la profession.

Le gérant fait son affaire de la situation des employés en cas de résiliation du présent contrat comme à son achèvement au terme prévu. La commune ne sera tenue en aucune manière que ce soit, à la reprise du personnel sous contrat avec le gérant. Il en est de même en ce qui concerne les contrats de prestations, maintenance ou entretien conclus par le gérant.

Le gérant peut faire appel à une sous-traitance en cas de congés prolongés pour bénéficier d'un service de remplacement.

6 - Ouverture du commerce

Le commerce sera ouvert à l'année avec un possible jour de fermeture hebdomadaire et au maximum 2 semaines de fermeture consécutives.

Les horaires d'ouverture devront couvrir une amplitude de 8 heures minimum par jour.

7 - Communication

Le gérant assure par tous les médias existants de son choix, la présentation des caractéristiques du commerce (tarifs, informations...) et se charge des frais de papeterie nécessaire au fonctionnement administratif du commerce (papier à entête etc.)

8 - Caractère exclusif du contrat

Le présent contrat confère au gérant l'exclusivité de la gestion du local commercial.

Pour l'exécution du service, le gérant dispose des ouvrages ou installations (immeubles et meubles) nécessaires aux services tels que définis à l'article 4 du présent contrat.

9 - Dispositions financières

9.1 Redevance de loyer

Il sera réglé par virement à la Trésorerie de Gex, mensuellement, conformément aux dispositions de l'article 3.

9.2 Sûreté et clause de financement

Le gérant fournira à la commune une caution bancaire de 5 000 euros, à déposer auprès du receveur municipal, dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent contrat.

9.3 Rémunération du gérant

9.3.1 Produit d'exploitation

Le gérant est seul responsable de sa gestion.

Le gérant encaisse pour son propre compte le produit de ses ventes.

9.3.2 Modalités d'évolution des tarifs

Les tarifs pratiqués dans le commerce sont fixés librement par le gérant selon les règles de bon sens et fiscales commerciales.

10- Régime fiscal

Tous les impôts et taxes liés à l'exploitation du service confié au gérant sont à sa charge exclusive. Le bailleur prend à sa charge le paiement des impôts fonciers sur les propriétés bâties ou non bâties et ce, sur l'ensemble des biens affectés au commerce (bâti existant et bâti futur).

11- Responsabilités et assurances

11.1 Concernant la commune

La commune, en qualité de propriétaire, souscrit les assurances afférentes à tous les immeubles construits dans l'enceinte du commerce.

Elle s'assure pour tous les dommages subis ou causés de son fait et de celui des personnes dont elle répond et qui pourraient être amenées à intervenir dans le commerce.

11.2 Concernant le gérant

Le gérant fait son affaire personnelle de tous les risques, dommages et litiges provenant de son exploitation (multirisque professionnelle). Pour ce faire, il s'assure sur l'ensemble des biens affectés au commerce.

Le gérant souscrit toutes les polices d'assurances couvrant tous les biens mobiliers, matériels, équipements, qui sont mis à sa disposition dans le cadre du présent contrat ainsi que sa responsabilité civile.

Le gérant et son assureur renoncent à tous recours contre la commune.

Le gérant devra communiquer à la commune une copie des polices souscrites à la date d'effet du contrat et après chaque échéance des polices.

12- Fin de contrat

A la notification de départ, qui doit intervenir 6 mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, la commune se réserve le droit de prendre toute mesure utile pour assurer la continuité du service.

En fin de contrat, le bailleur est subrogé aux droits et obligations du gérant. Le gérant reste responsable financièrement et juridiquement des engagements souscrits durant l'exercice de sa gérance, la subrogation n'intervenant que pour les faits et actes à compter de la date d'échéance. Elle ne concerne pas le personnel ou les contrats conclus par le gérant pendant la durée du contrat.

Pour des motifs d'intérêt général, la commune pourra prononcer la résiliation du contrat avant l'expiration de son terme, sans que le gérant puisse réclamer une quelconque indemnité.

Les conditions financières juridiques et techniques du contrat peuvent être revues, sous réserve qu'elles soient plus favorables au propriétaire, par voie d'avenant au présent contrat.

Afin de pouvoir exercer cette faculté sans difficulté, le gérant devra souffrir l'organisation de toutes visites ou expertises dans les lieux confiés. A compter du 1er septembre de l'année N (fin de convention au 31 décembre de l'année N), le preneur devra laisser le propriétaire, accompagné d'éventuels repreneurs, visiter l'établissement au minimum deux heures par jour.

Afin de ne pas entraver son activité commerciale les visites ne pourront avoir lieu que l'après midi entre 14H et 18H. Elles pourront être organisées néanmoins tous les jours y compris le dimanche si besoin est.

Si le délégataire s'opposait à l'exercice de ce droit de visite de quelque manière que ce soit, cela entraînera de fait et sans avertissement la déchéance de la présente convention, en conséquence de quoi, considéré comme un occupant sans titre, le propriétaire pourra prendre toute mesure pour entrer dans les lieux y compris sans l'accord préalable du délégataire.

Le gérant restera toutefois redevable des redevances et indemnités dues pour l'année en cours. Le gérant sera tenu d'évacuer les lieux à la date d'expiration de la convention ou du prononcé de la résiliation (constatée par courrier simple de la partie la plus diligente).

Passé ce délai, l'occupant sera redevable envers la commune d'une pénalité contractuelle de 100 € par jour de retard.

Par ailleurs, si dans un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du contrat ou de sa résiliation, l'occupant n'a pas débarrassé les lieux des biens mobiliers lui appartenant, ceux-ci seront réputés comme étant la propriété de la commune.

Un état des lieux devra être organisé contradictoirement lors de la restitution des locaux par l'occupant. Celui-ci sera réalisé par un huissier de justice, sur la base du constat réalisé avant la date d'effet du présent contrat. Si lors de cet état des lieux, des désordres sont constatés : casse, fuite, réparation à entreprendre, défaut de propreté, sur l'immeuble, ses accessoires, le bailleur fera réaliser les travaux, réparations ou interventions correctifs au frais du gérant, qui s'y engage. Si ceux-ci sont d'un montant inférieur à la valeur de la caution bancaire, il sera prélevé sur celle-ci le montant nécessaire, et un état liquidatif sera produit, avec le versement du reliquat restant du sur caution.

Si ceux-ci sont d'un montant supérieur à la valeur de la caution, ou que la caution est retenue à titre d'indemnité, les frais seront mis en recouvrement au débours du gérant.

13- Régime des biens à la fin du contrat

Les biens affectés à la location, que ce soit à la prise d'effet du présent contrat ou en cours d'exécution dudit contrat, sont classés en 3 catégories. Ce classement entraîne un sort différent des biens au terme du contrat, selon la catégorie à laquelle ils appartiennent.

Biens de retour

Les biens qui font partie intégrante du contrat, utilisés pour l'exploitation, sont qualifiés de biens de retour.

Ils comprennent :

les biens attachés à la gérance et remis au gérant par la Collectivité au début de l'exécution du présent contrat et indiqués dans l'état des lieux d'entrée réalisé par un huissier.

Tous les biens acquis ou créés par le gérant en renouvellement ou en amélioration des biens mis en gérance par la Collectivité et dont les montants sont inscrits au compte d'exploitation de la gérance ; et, d'une façon générale, tous les biens réputés immeubles par destination.

Dans le cas où la Collectivité se trouverait dans l'obligation de procéder à des travaux de réparation, de renouvellement ou d'entretien pour assurer la continuité du service à la fin du présent contrat, les frais engagés seraient mis à la charge du gérant et seront prélevés, le cas échéant, sur le montant de la caution prévue à l'Article 9 du présent contrat.

Six mois avant le terme du contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien restant à réaliser par le Gérant avant le terme du contrat.

Si la Collectivité et le gérant ne parvenaient pas à un accord amiable, il serait fait appel à un expert désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

A la date où le contrat prendra fin, le gérant remettra gratuitement à la Collectivité l'ensemble des ouvrages et équipements du service. Tous ces biens devront être en état de marche et d'entretien normal.

Il appartiendrait, le cas échéant, au gérant de réaliser les travaux d'entretien prescrits dans le cadre de cette procédure. Faute pour le gérant d'y avoir pourvu avant l'expiration du présent contrat, la Collectivité serait en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux d'entretien aux frais du gérant qui devra s'acquitter du montant des sommes dues, dans un délai maximum d'un mois après réception des mémoires dûment acquittés par la Collectivité.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de trois points.

Mairie de Chézery-Forens

01410 CHEZERY-FORENS

Tél : 0450569031 Mail : chezery@ccpg.fr



Biens de reprise

Sont qualifiés de biens de reprise, les biens ne rentrant pas dans la catégorie des biens de retour et qui sont utilisés par le gérant pour l'exploitation du local commercial. Ils sont apportés par le gérant.

La Collectivité n'est pas tenue de s'en porter acquéreur à la fin du contrat. Si elle manifeste la volonté de les acquérir, le gérant doit les lui céder.

A l'expiration du présent contrat, la Collectivité se réserve le droit de reprendre en totalité ou pour telle partie qu'elle jugerait convenable, mais sans pouvoir y être contrainte, les biens définis comme biens de reprise. Ces biens seront indemnisés sur la base de leur valeur résiduelle nette comptable.

Biens propres

Sont qualifiés de biens propres, les biens à caractère mobilier acquis par le gérant pour les besoins de son activité et que la Collectivité ne peut acquérir si elle en manifeste la volonté, qu'avec l'accord du gérant.

Les biens propres qui seraient repris par la Collectivité avec l'accord du gérant, le seront aux conditions négociées entre les parties.

14 - Pièces annexées au contrat : Plan du local nu et aménagé